

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Bakkedalen 39, 5225 NESTTUN

 BERGEN kommune

 gnr. 7, bnr. 192

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 02.04.2024

Rapportdato: 04.04.2024

Oppdragsnr.: 12129-1552

Referansenummer: LJ9633

Autorisert foretak: Mathisen Takst

Vår ref: Henriette Odland
Karlsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Nils Sæther Mathisen
Uavhengig Takstingeniør
nils@mathisentakst.no
411 92 187



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig i 2 etasjer, på eiet tomt.
Boligen er opplyst oppført i 2002.

FORUTSETNINGER

Eier har rekvirert Tilstandsrapport på boligen.
Eier har påvist og gitt opplysninger om eiendommen under befaringen.

REFERANSENIVÅ - SVIKT (BYGGEFEIL)

Boligen er oppført i 2002.
Boligen skal være oppført i henhold til byggeforskrifter av 1997, byggeskikk og fagmessig utførelse i 2002 (referansenivået for bygningen).

EGENSKAPER

En del egenskaper som f.eks. rømningsveier, fall mot sluk i våtrom, gulvarealer og lysflater i oppholdsrom, varmeisolasjon og ventilasjon er annerledes for bygninger bygget etter byggeforskrifter av 1997 enn bygninger oppført etter dagens krav.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Bygningen er konstruksjonsmessig i stor grad i sin opprinnelige utførelse fra byggeår.
Av hovedpunkter for bygningens tilstand kan nevnes at overflater på gulvene er skiftet og overflater på vegger i de fleste rommene er malt i perioden 2018 til februar 2024, toalettet, innredning og servant i toalettrommet ble skiftet i 2020 og kjøkkeninnredningen ble skiftet i 2021.
Overflater og innredninger har normal bruksslitasje utfra alder.

For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

Tomannsbolig - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak oppført i takstoler av tre, med undertak av sutakplater.
Taket er tekket med betongstein.
Takrenner og nedløp er av plast, beslag er av plast og blikk.

Yttervegger er oppført i bindingsverk kledd med liggende panel.
Vinduer med isolerglass i trekarmen.

Ytterdør av teak i trekarm.
Terrassedører med isolerglass i trekarmen.

Altan i tre, på 9 m², med utgang fra stuen.
Stor terrasse i tre på 34 m², med adkomst fra det store soverommet i underetasjen og utvendig trapp.

Utvendige trapper av tre.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har gulv mot grunn av betong og etasjeskiller i tre mellom etasjene.

Overflater i boligrommene består av fliser og parkett på gulv, det er malte plater på vegger, i himlingene er det malt panel.
Glatte malte innvendige dører i trekarmen.

Innvendige malte trapper av tre, med trappeneser av teppe.

Pusset elementpipe med pipebeslag over tak, og påkostet peisovn i stuen.

Støpt gulv som er kledd inn i boligrommene, vegger mot grunn av betong som er foret ut og kledd inn med plater.
Hulltaking er foretatt, og det ble ikke registrert fukt eller andre tegn på skader i hullet under befaringen.

Boligen er ikke bygget med radonsperre, og det er ikke utført radonmåling.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerommet er fra byggeperioden og har normal bruksslitasje utfra alder.
Badet er helflisset med varme i gulv.
Sanitærutstyr består av toalett, dusj med dusjdører av glass, stor innredning med servant, og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Det er utført målinger med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i rommet under befaringen.

Sluket er av plast og virker å være i god stand.
Det ble registrert at membran ligger under klemring i sluk under befaringen.
Rommet er tilknyttet mekanisk avtrekk, har spalte under dør og en ventil i vegg.

Hulltaking er foretatt, og det ble ikke registrert fukt eller andre tegn på skader i hullet under befaringen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Moderne kjøkkeninnredning fra Kvik Kjøkken med god skaplass, glatte gråmalte fronter, laminerte benkeplater, kitchenboards over kjøkkenbenk, for det meste integrerte hvitevarer, benkebeslag og ventilator i stål.

Det er foretatt målinger med fuktindikator i benkeskap under utslagsvask og på gulv ved utslagsvask og oppvaskmaskin under befaringen, og det ble ikke registrert fukt.

Ventilasjon via kjøkkenventilator tilknyttet mekanisk avtrekk.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Overflater i toalettrommet består av fliser på gulv og malte plater på vegger. Rommet er innredet med veggmontert toalett og innredning med servant.

Det er gjort undersøkelser med fuktindikator, og det ble ikke registrert fukt i gulv rundt toalett eller rundt gjennomføringer for vannledninger og avløp til servant under befaringen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av plast i rør-i-rør system.
Avløp i plast.

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2021, står i bod i underetasjen.

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/tak og spalteventiler i vinduer, samt mekanisk avtrekk i kjøkken, toalettrom og baderommet.

Elektriske varmekabler i alle entré i hovedetasjen, og i gang og baderommet i underetasjen.
Peisovn i stuen.
Ellers el. ovner.

Det er sentralstøvsuger i boligen.

El. anlegget har sikringsskap med automatsikringer.

Det er brannslukningsutstyr og brannvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ukjent, men det antas at denne er av stabile masser da det ikke er registrert svikt utover normal elde og slitasje på bygningen under befaringen.
Fundamenter og grunnmur av betong.

Det er ikke observert fuktsikring mellom grunnmur og tilliggende masser da det ligger beslag på vegg, mellom grunnmur og tilliggende terreng som forhindrer tilkomsten.
Det antas å være drenering fra byggeperioden.

Det er forstøtningsmurer av betong.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Utebod

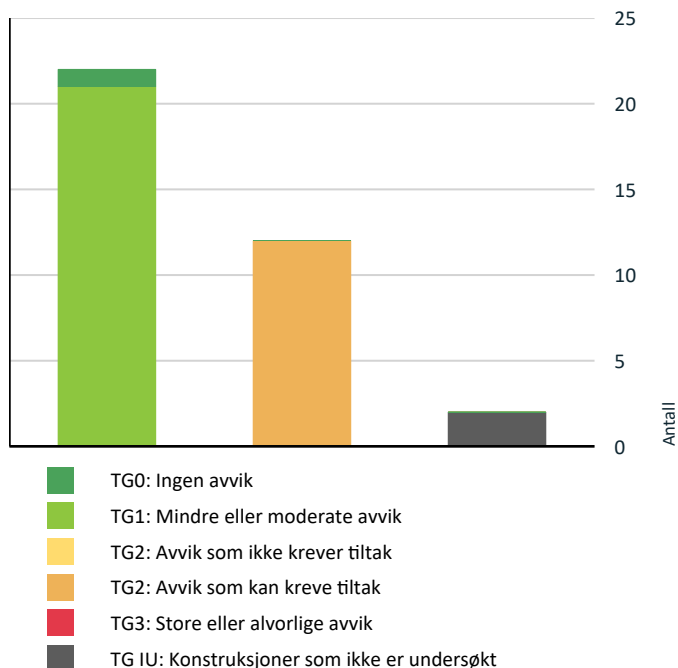
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod under trapp

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt, og inventar som ikke er flyttet av eier for å komme til inspeksjonsdeler eller er flyttbare av takstmannen er ikke flyttet på.

Rapporten omtaler bygninger utover hovedbolig kun i generelle vendinger, disse bygninger tilstandsvurderes ikke.


Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Tomannsbolig

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Etasjeskillere mellom etasjene** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2002

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard

Boligen holder normalt god standard fra byggeperioden, og har en praktisk planløsning.

Stuen er stor og åpen med god plass til salong og spisegruppe, samt utgang til altan på 9 m².

Kjøkkenet har moderne innredning fra Kvik Kjøkken med god skapplass, glatte gråmalte fronter, kitchenboards over kjøkkenbenk, for det meste integrerte hvitevarer og ventilator i stål. .

Badet er helfliset med varme i gulv. Badet er innredet med toalett, dusj med dusjdører av glass, stor innredning med servant, og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

I toalettrommet er det veggmontert toalett og innredning med servant.

Boligen går over to etasjer og består av entré på 3,6 m², stue med trapperom på 32,6 m², kjøkken på 12,4 m² og toalettrom på 1,7 m² hovedetasjen.

I underetasjen er det gang/trapperom på 8 m², tre soverom på 6,5 m², 8,8 m² og 10,8 m², bad/vaskerom på 7,6 m² og bod på 4,4 m².

Overflater i boligrommene består av fliser og parkett på gulv, det er malte plater på vegger, i himlingene er det malt panel.

Vedlikehold

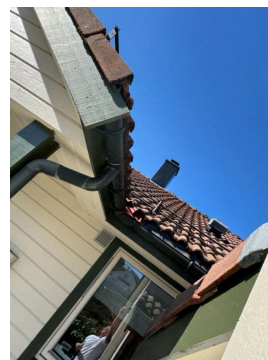
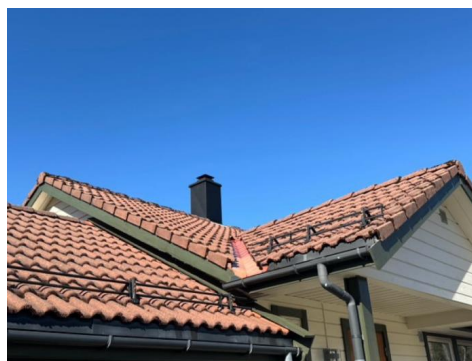
Boligen fremstår jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2006	Tilbygg	Felles carport ble bygget mellom huset og nabohuset.
2021	Modernisering	Kjøkkeninnredningen ble skiftet.

Taket er tekket med betongstein.

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå.
Lekter er ikke kontrollert.



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av plast, beslag er av plast og blikk.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Tilstandsrapport



! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i bindingsverk kledd med liggende panel.

Kledningen på hele huset ble malt i 2019, og deler av overflatene ble frisket opp i 2023.

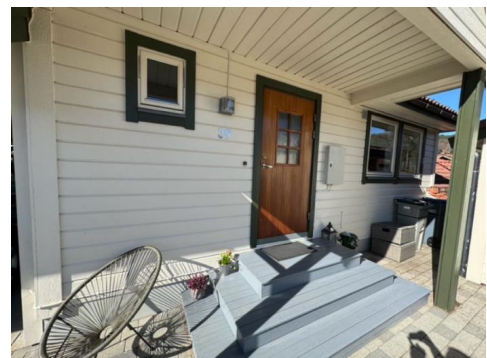
Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det ble registrert noe råte i vindski over carport, ellers fremstår overflater godt vedlikeholdt.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Saltak oppført i takstoler av tre, med undertak av sutaksplater.

Vurdering av avvik:

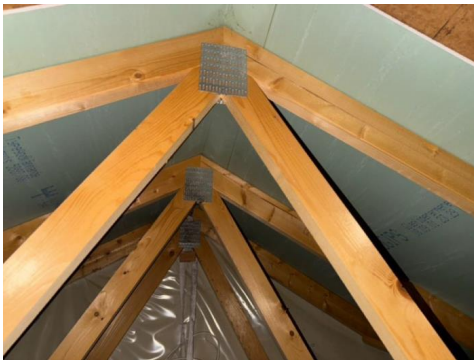
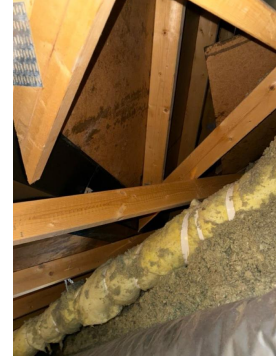
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Det ble registrert at isolasjonen ligger helt ut mot undertak og sperrer for ventilering av taket.

Konsekvens/tiltak

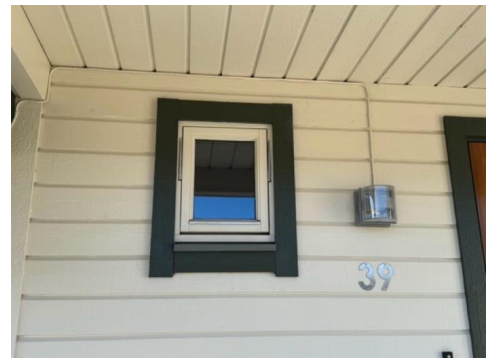
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Isolasjon bør trekkes inn og en spalte på minimum 50 mm. bør etableres for å skape tilstrekkelig ventilering av konstruksjonene.



TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass i trekarmen.

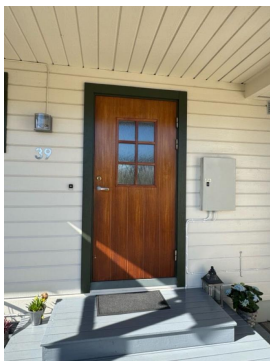


Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Ytterdør av teak i trekarm.
Terrassedører med isolerglass i trekarmen.



Altan i tre, på 9 m², med utgang fra stuen.
Stor terrasse i tre på 34 m², med adkomst fra det store soverommet i underetasjen og utvendig trapp.

Altanen og gulv på terrassen ble sist malt i 2023.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper av tre.

Vurdering av avvik:

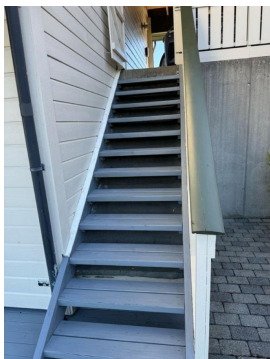
- Det er påvist andre avvik:

Det mangler håndløper på en side av trappen i hht. dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å ha montert håndløper/rekkverk på begge sider av trappen i hht. dagens forskriftskrav.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater består av fliser og parkett på gulv, det er malte plater på vegger, i himlingene er det malt panel.

Gulvene av parkett ble skiftet i hovedetasjen i 2018 og i gang og soverommene i underetasjen tidlig i 2024.

Vegger i kjøkken og toalettrommet ble malt i 2021, i øvrige boligrom er veggene malt tidlig i 2024.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har gulv mot grunn av betong.

Kontrollmål ble foretatt i gang i underetasjen.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskillere mellom etasjene

Bygningen har etasjeskiller i tre mellom etasjene.

Kontrollmål ble foretatt i stuen i hovedetasjen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



TG 2 Radon

Boligen er ikke bygget med radonsperre, og det er ikke utført radonmåling.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Pusset elementpipe med pipebeslag over tak, og påkostet peisovn i stuen.

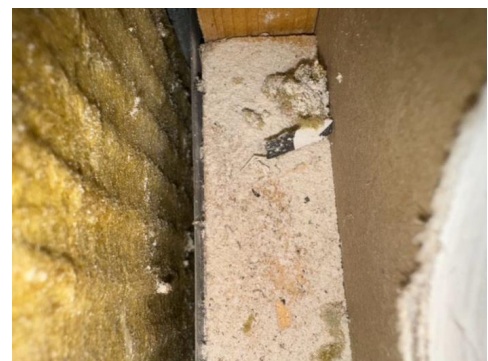
Peisovnen ble skiftet i 2018.



TG 1 Rom Under Terreng

Støpt gulv som er kledd inn i boligrommene, vegger mot grunn av betong som er foret ut og kledd inn med plater.

Hulltaking er foretatt, og det ble ikke registrert fukt eller andre tegn på skader i hullet under befaringen.



Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige trapper

Innvendige malte trapper av tre, med trappeneser av teppe.

Trappen ble sist malt i februar 2024.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



! TG 2 Innvendige dører

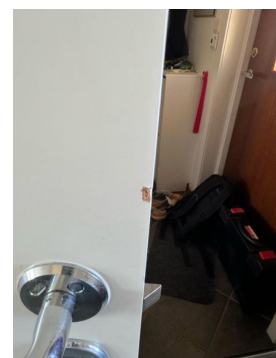
Glatte malte innvendige dører i trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Døren mellom entré og stue går noe på terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Baderommet er fra byggeperioden og har normal bruksslitasje utfra alder.

Det er utført målinger med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i rommet under befaringen.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater på innvendige vegger har fliser, i innvendig tak er det ferdig behandlede takplater.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Overflater på gulv består av fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis registrert noe skår i overflater på fliser.

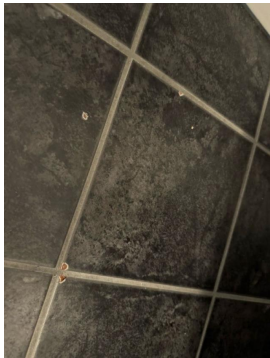
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Andre tiltak:

Overflatene begynner å bli eldre, og det bør vurderes om de bør skiftes.



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av plast og virker å være i god stand.

Det ble registrert at membran ligger under klemring i sluk under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

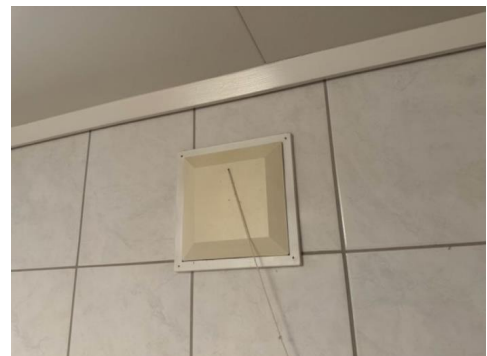
Sanitærutstyr består av toalett, dusj med dusjdører av glass, stor innredning med servant, og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel

Dusjdørene ble satt inn i og blandebatteri ble skiftet i 2015, og toalettet ble skiftet i 2023.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Rommet er tilknyttet mekanisk avtrekk, har spalte under dør og en ventil i vegg.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt, og det ble ikke registrert fukt eller andre tegn på skader i hullet under befaringen.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Moderne kjøkkeninnredning fra Kvik Kjøkken med god skaplass, glatte gråmalte fronter, laminerte benkeplater, kitchenboards over kjøkkenbenk, for det meste integrerte hvitevarer, benkebeslag og ventilator i stål.

Det er foretatt målinger med fuktindikator i benkeskap under utslagsvask og på gulv ved utslagsvask og oppvaskmaskin under befaringen, og det ble ikke registrert fukt.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilasjon via kjøkkenventilator tilknyttet mekanisk avtrekk.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Overflater i toalettrommet består av fliser på gulv og malte plater på vegger.
Rommet er innredet med veggmontert toalett og innredning med servant.

Toalettet, innredning og servant ble skiftet i 2020.

Det er gjort undersøkelser med fuktindikator, og det ble ikke registrert fukt i gulv rundt toalett eller rundt gjennomføringer for vannledninger og avløp til servant under befaringen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør av plast i rør-i-rør system.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



! TG 1 Avløpsrør

Avløp i plast.

Tilstandsrapport



! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/tak og spalteventiler i vinduer, samt melanisk avtrekk i kjøkken, toalettrom og baderommet.



! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er sentralstøvsuger i boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



! TG 1 Varmesentral

Elektriske varmekabler i alle entré i hovedetasjen, og i gang og baderommet i underetasjen.

Peisovn i stuen.

Ellers el. ovner.

Tilstandsrapport



! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 200 liter fra 2021, står i bod i underetasjen.

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt



! TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El. anlegget har sikringskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

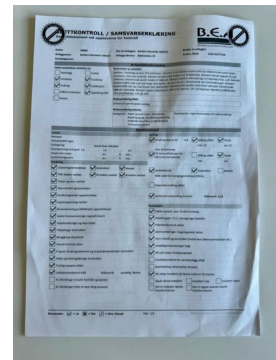
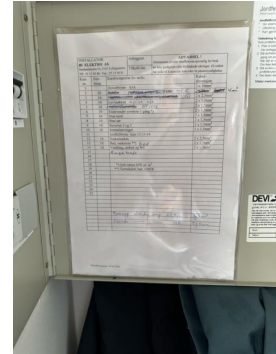
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



! TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er brannslukningsutstyr og brannvarslere i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

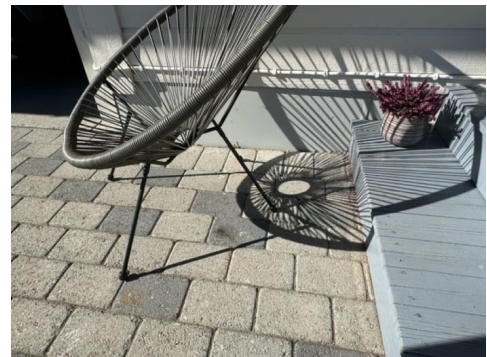
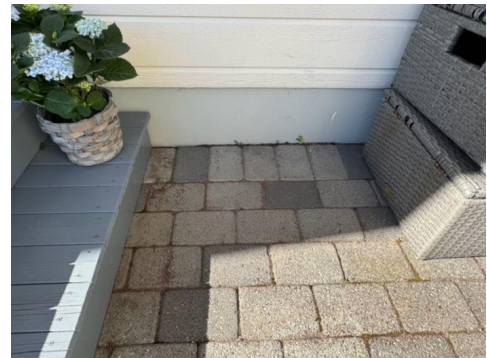
Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent, men det antas at denne er av stabile masser da det ikke er registrert svikt utover normal elde og slitasje på bygningen under befaringen.

! TG IU Drenering

Det er ikke observert fuktsikring mellom grunnmur og tilliggende masser da det ligger beslag på vegg, mellom grunnmur og tilliggende terreng som forhindrer tilkomsten.

Det antas å være drenering fra byggeperioden.
Ytterligere undersøkelser anbefales.



! TG IU Grunnmur og fundamenter

Fundamenter og grunnmur av betong.

Grunnmur var ikke mulig å inspisere da det ligger beslag på vegg, mellom grunnmur og tilliggende terreng som forhindrer tilkomsten.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport

! TG 1 Forstøtningsmurer

Det er forstøtningsmurer av betong.



Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse

Byggeår

2002

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Utebod som er oppført med fundamenter av betong, støpt gulv, yttervegger av bindingsverk kledd med liggende panel, pulttak som er tekket med betongstein, ytterdør i tre og innlagt strøm.

Vedlikehold

Boden fremstår normalt vedlikeholdt.

Bod under trapp



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Utebod under trapp som er oppført med tremmegulv, yttervegger av bindingsverk kledd med liggende panel, og port/dør av tre.

Vedlikehold

Boden fremstår normalt vedlikeholdt.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hovedetasje	52			52	9		52
Underetasje	49			49	34		49
SUM	101				43		101
SUM BRA	101						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré , Stue m/trapp , Kjøkken , Toalettrom		
Underetasje	Gang/trapperom , 3 Soverom , Bad/vaskerom , Bod		

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Utebod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		6		6			6

SUM		6					6
SUM BRA		6					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Bod under trapp

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		1		1		1	2
SUM		1				1	2
SUM BRA	1						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	97	4
Utebod	0	6
Bod under trapp	0	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.4.2024	Nils Sæther Mathisen	Takstingeniør
	Henriette Odland Karlsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	7	192		0	227.3 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Bakkedalen 39

Hjemmelshaver

Karlsen Henriette Odland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en solrik beliggenhet i ett veletablert og rolig boligområde i Sædalen. Fra boligen er det utsikt utover nærområdet mot omkringliggende fjell.

Fra eiendommen er det kun noen minutters gange til nærbutikk, barnehage, skole og idrettsanlegg. Det er 5-10 minutters kjøretur til Midtun/Nesttun med alle sine butikker, serverings-, service- og kulturtilbud, og omtrent like langt til Natland/Landås.

Adkomstvei

Privat til offentlig vei

Tilknytning vann

Privat stikkledning tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Privat stikkledning tilknyttet offentlig avløp

Regulering

I hht. Kommuneplanen er eiendommen avsatt til boligformål.

Om tomten

Eiet tomt som er opparbeidet med belegningsstein i innkjørsel, på gårdsplassen og i carport, forstøtningsmurer av betong, bed med prydbusker og tretrapp i inngangspartiet. Hagen er opparbeidet med plen, bed med prydbusker, hekker, en stor treterrasse på 34 m² og noe belegningsstein.

Parkering i carport og på gårdsplassen.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av vertikaldelt tomannsbolig som er oppført med fundamenter av betong på antatt faste masser, grunnmur av betong, yttervegger bindingsverk som er kledd med liggende panel, etasjeskillere av trebjelkelag, og saltak av trekonstruksjoner som er teknet med betongstein.

Siste hjemmelsovergang

År

2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.03.2024	Fremvist for takstmann	Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	27.03.2024	Situasjonskart hentet fra Bergen Kommune sine opplysninger på nett.	Gjennomgått	0	Nei
Megler	22.03.2024	Megler har bidratt med enkle opplysninger, kopi av egenerklæring og tegninger på boligen	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	27.03.2024	Dok.kilde lagt inn fra www.eiendomsverdi.no	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	20.09.2000	Fremvist for takstmann	Ikke gjennomgått	0	Nei
Egne observasjoner	02.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Eier	02.04.2024	Eier har påvist og gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Tegninger carport	17.06.2005	Fremvist for takstmann	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LJ9633>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Bakkedalen 39, 5225 NESTTUN

15 Apr 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Bakkedalen 39

Postadresse

Bakkedalen 39

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2014

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Hele tiden

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40, 3400760

Informasjon om selger

Hovedselger

Karlsen, Henriette Odland

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet til nytt toalett på badet nede

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Svalland VVS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2023

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet til nytt toalett på badet nede

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Svalland VVS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2020

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært



2.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Skiftet toalett og baderomsinnredning på toalettrom oppe.

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Svalland VVS og tømrer Kenneth Timenes

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**
 Ja Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2021



10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Innstallert el-bil lader

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

BEA

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2024

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet termostat til varmekabler i gulv i gang og toalett oppe.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sletten elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ingen feil men jeg har skiftet ut gammel vedovn med ny i 2018

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Sølvkre eller skjeggkre fra innflytting inntil 2018. Naboen utbedret drenering og etter det har jeg ikke sett noe mer til dem.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei



27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det er lagt ny parkett i stue og kjøkken i 2018. Ny parkett i gang nede og alle 3 soverom i 2024. Nytt kjøkken i 2021. Varmtvannstank er byttet ut til en større og flyttet fra kjøkken til ned i bod.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93471856

Egenerklærings skjema

Name

Karlsen, Henriette Odland

Date

2024-04-15

Identification

 bankID™ Karlsen, Henriette Odland



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

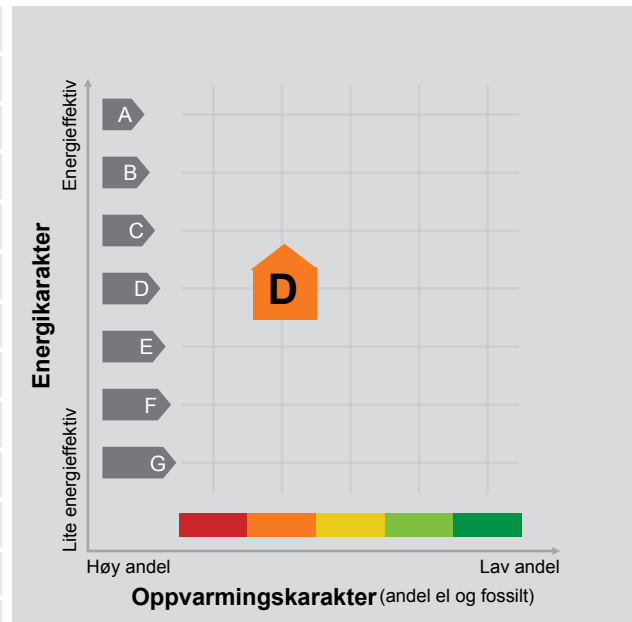
Karlsen, Henriette Odland

15/04-2024
16:50:22

BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Bakkedalen 39
Postnummer	5225
Sted	NESTTUN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	7
Bruksnummer	192
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	20759909
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	977b8075-a9d2-4c13-aaf9-233c3d306852
Dato	10.04.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk 15 867 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

15 867 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 7/192/0/0

Utlistet 12. mars 2024

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'
- Reguleringsplaner under arbeid

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

- 20 - Kommuneplanens arealdel
- 21 - Kommunedelplan
- 22 - Mindre endring av kommune(del)plan
- 30 - Eldre reguleringsplan
- 31 - Mindre reguleringsendring
- 32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
- 33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
- 34 - Områderegulering
- 35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

- 0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
- 1 - Planlegging igangsatt
- 2 - Planforslag
- 3 - Endelig vedtatt arealplan
- 4 - Opphevet
- 5 - Utgått/erstattet
- 6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
- 8 - Overstyrt
- 9 - Avvist
- 10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258532900	Grunneiendom	0	Ja	227,3 m ²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlisteringen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
62650000	34	FANA. GNR 6 OG 7, INDRE SÆDAL	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.06.2020	201219621	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
62650000	1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse	100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
8430003	31	FANA. GNR 6 BNR 49 OG 210, GNR 7 BNR 132, HELDAL/SÆDAL, REGULERINGSENDRING	3	199938302
8430000	30	FANA. SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, PLANOMRÅDE 08, FELT B8	3	199614555
8430065	31	FANA. GNR 7 BNR 4, SÆDAL, PLAN FOR UTBYGGING AV FELT E	3	200013419

Skrevet ut 12. mars 2024



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens areadel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 12.03.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 7/192/0/0

Adresse: Bakkedalen 39

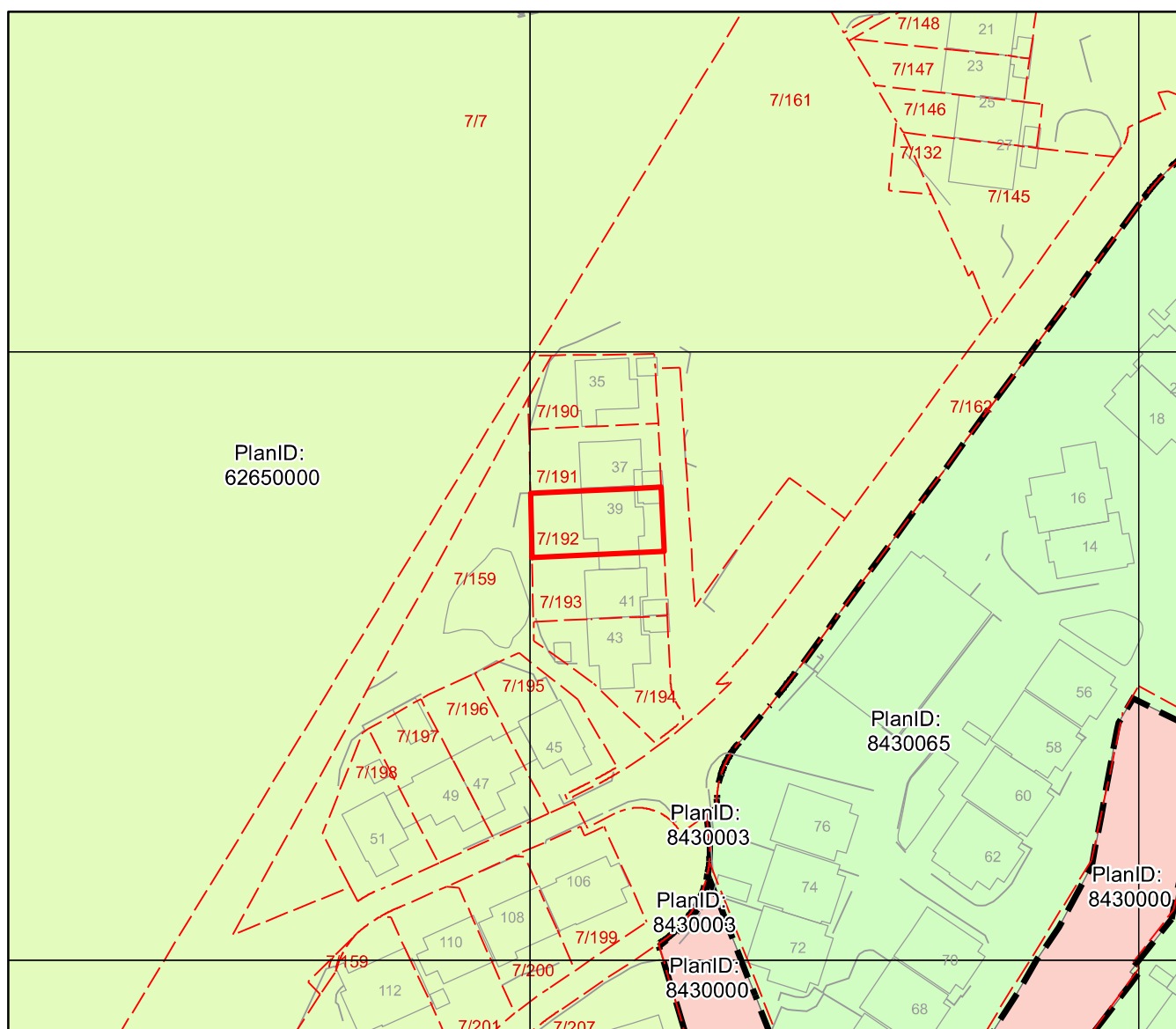


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

62650000

Eiendomsmarkering





Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 12.03.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 7/192/0/0

Adresse: Bakkedalen 39

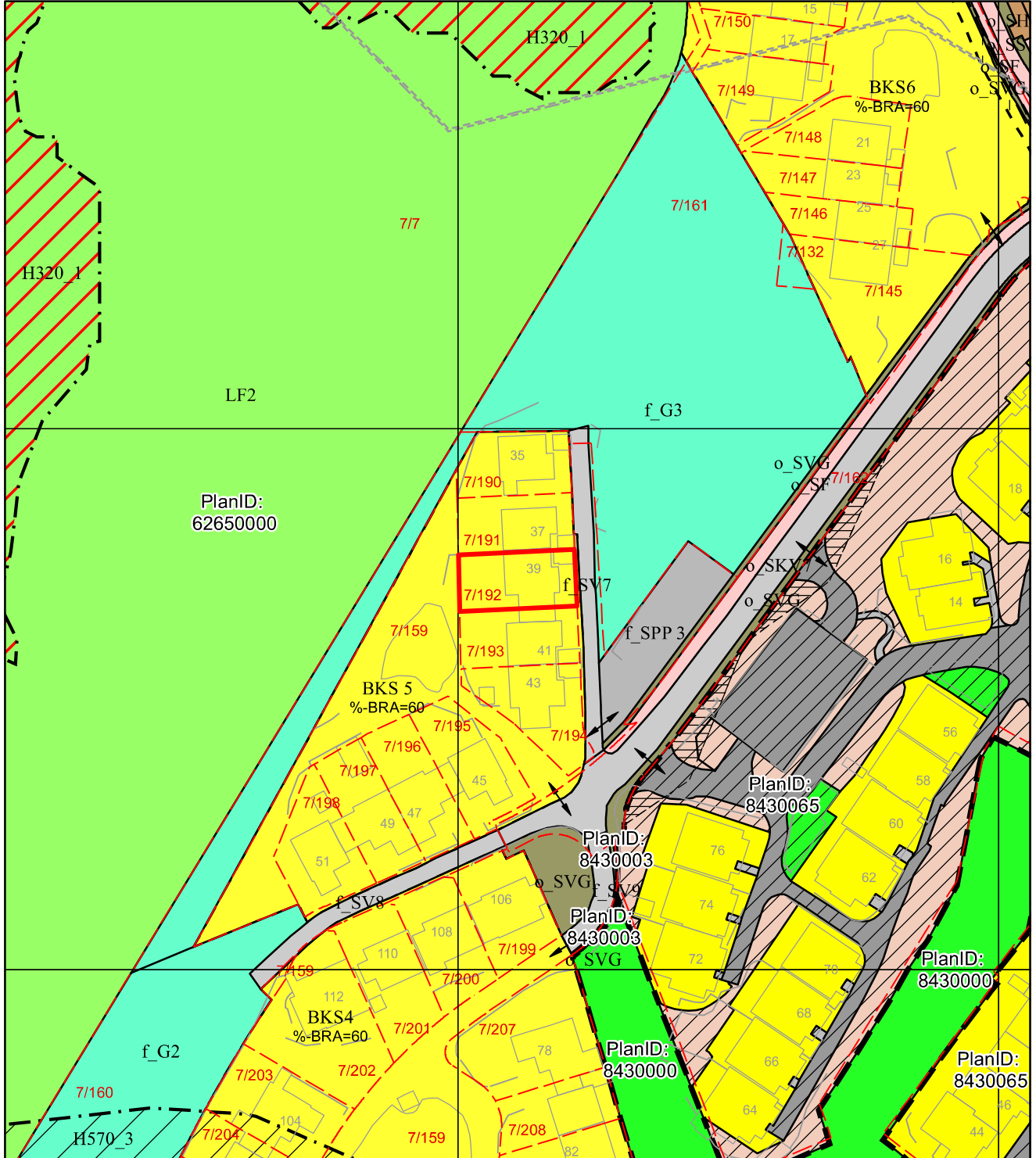
N



BERGEN
KOMMUNE

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

↔ 1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

↘ ↙ 1211 - Byggegrense

↘ ↙ 1222 - Frisiktklinje

Midlertidig bygg og anlegg grense

↘ ↙ Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

↘ ↙ Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

↘ ↙ Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

≡ 640 - Frisiktzone

Hensynssoner PBL §12-6

↘ ↙ Angitthensynsone

↘ ↙ Faresone

Plangrense

↘ ↙ Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

↘ ↙ Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

■ Konsentrert småhusbebyggelse

■ Kjørevei

■ Annet friområde

▨ FELLESOMRÅDER

▨ Felles avkjørsel

▨ Felles gangareal

▨ Felles parkeringsplass

▨ Felles lekeareal for barn

▨ Annet fellesareal for flere eiendommer

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

■ 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

■ 2010 - Veg

■ 2011 - Kjøreveg

■ 2012 - Gate med fortau

■ 2017 - Sykkelveg, -felt

■ 2019 - Annen veggrunn, grøntareal

■ 2025 - Holdeplass/-plattform

■ 2073 - Kollektivholdeplass

■ 2082 - Parkeringsplasser

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

■ 3002 - Blå/grønnstruktur

Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (Pbl 12-5 nr. 5)

■ 5130 - Friluftformål




BERGEN
KOMMUNE

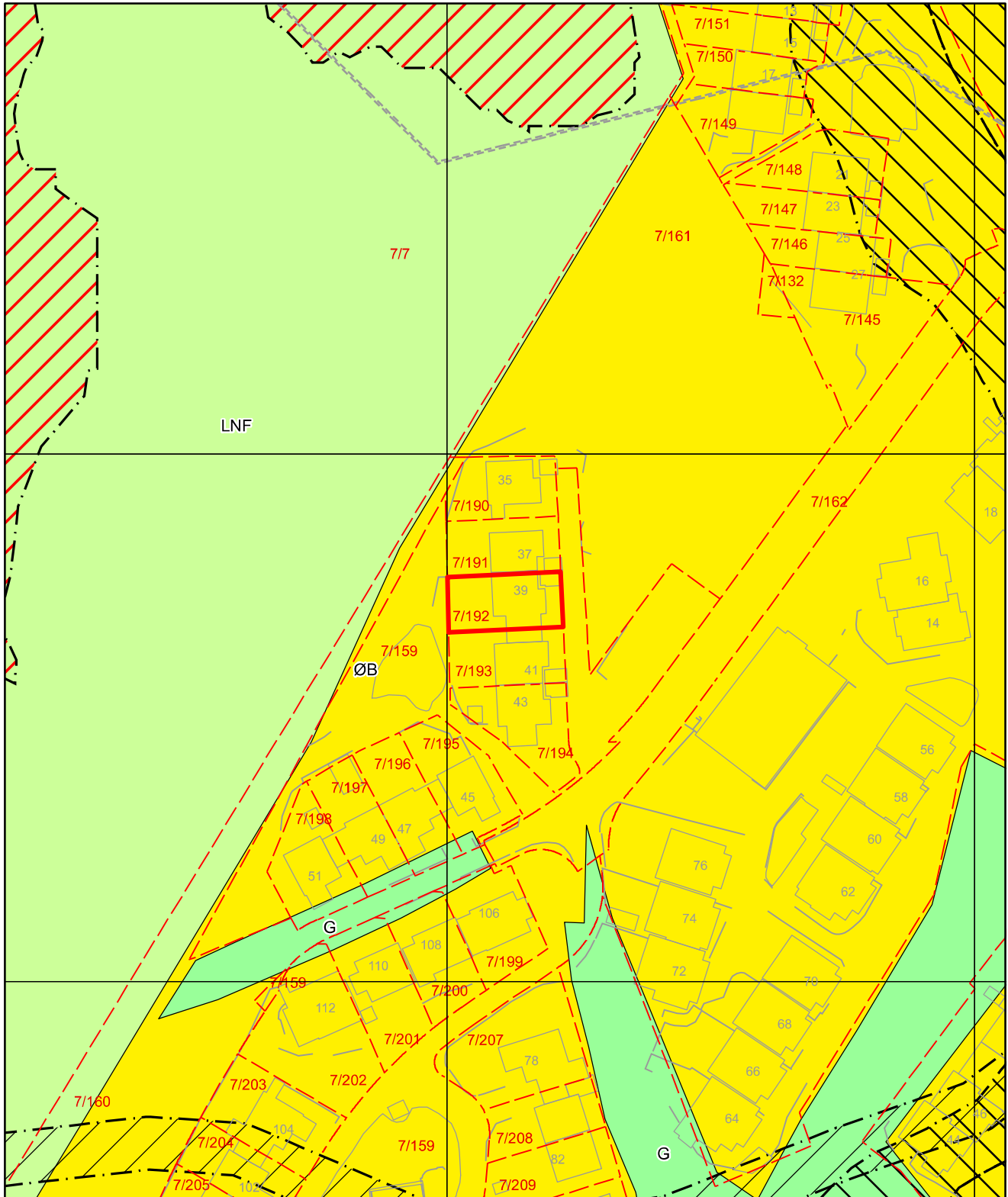
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 7/192/0/0
Dato: 12.03.2024 Adresse: Bakkedalen 39











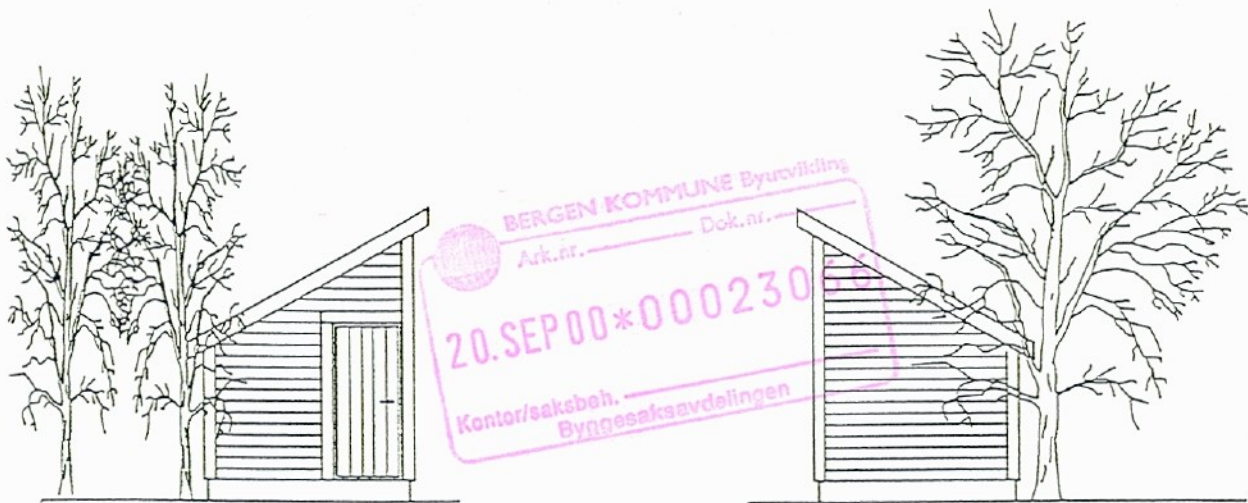
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

 Eiendomsmarkering (1)

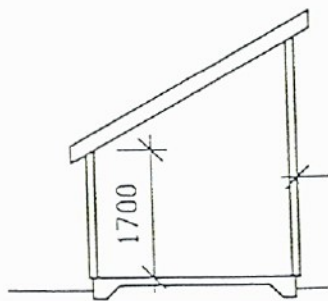


Tegnforklaring for kommuneplan

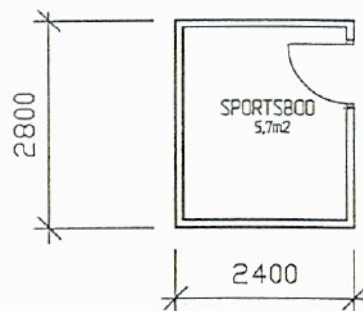
	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål	
	Angittthensyn kulturmiljø		Øvrig byggesone
	Faresone		Grønnstruktur
	Støysone gul		LNF
	Støysone rød		



FASADER



SNITT



PLAN

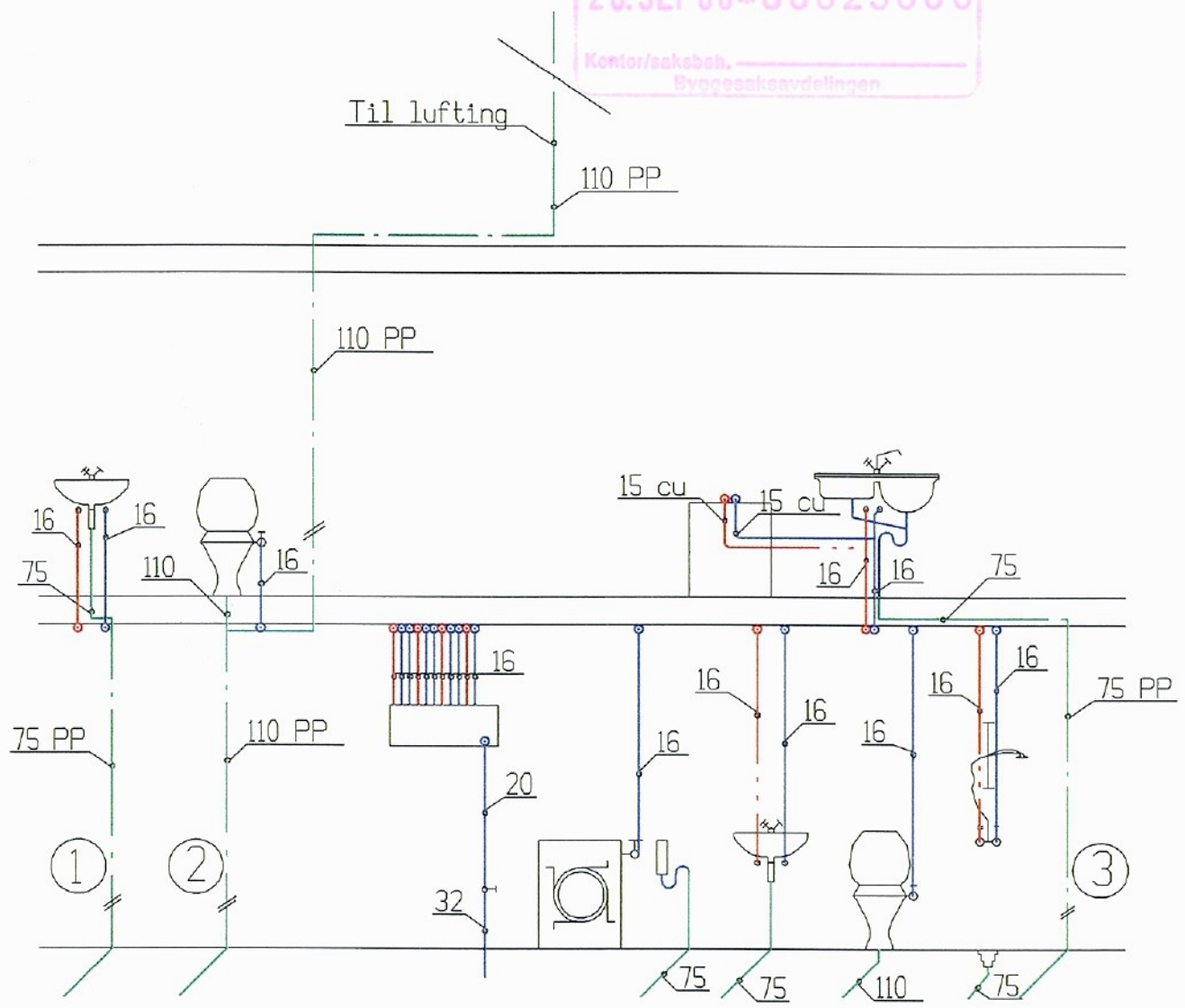
SPORTSBOD HUS 1-5

PLAN, SNITT, FASADER

M = 1:100

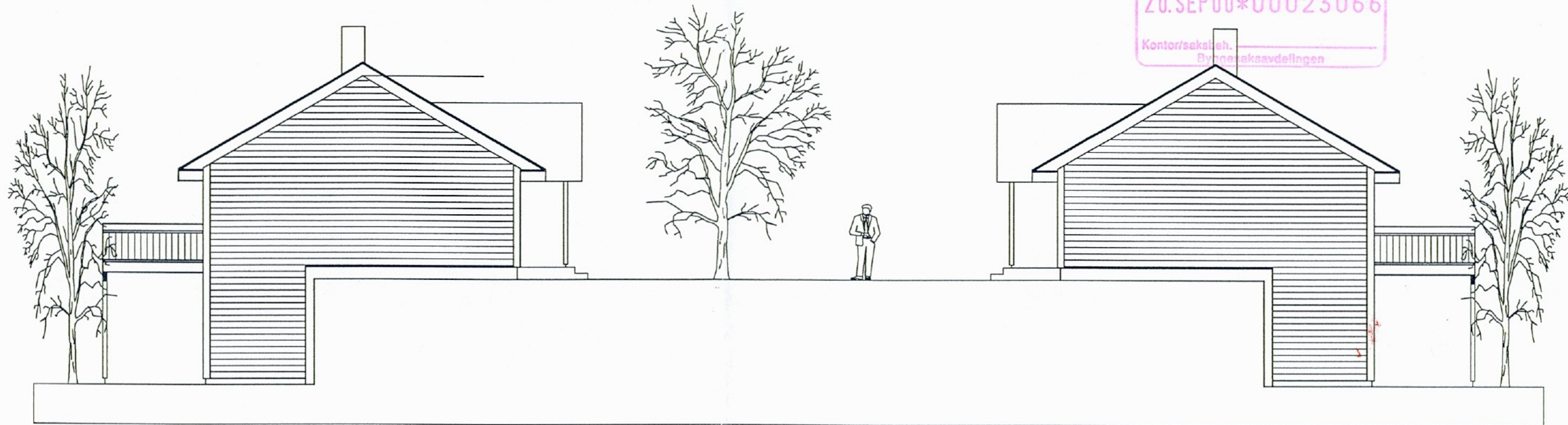
D4

I 2



TEGNET AV:	DATO: 26.06.00	HENRY GJØEN AS RØRLEGGERMESTER	
GODKJENT:	DATO:		
Sanitærskjema leil. 1, 2, 3, 4, 5 Bakkegrenda Selmer Bolig		MALESTOKK: 1 : 50	FILNAVN: BAKK8 5
		TEGN.NR.: 126-02 REV.	
HENVISNING:		KONSTRUERT AV:	PROSJEKTLEDER:
BEREGNING:		INFO:	

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
 Ark.nr. _____ Dck.nr. _____
20.SEP00*00023066
 Kontor/saksbeh. _____
 Byggesaksavdelingen

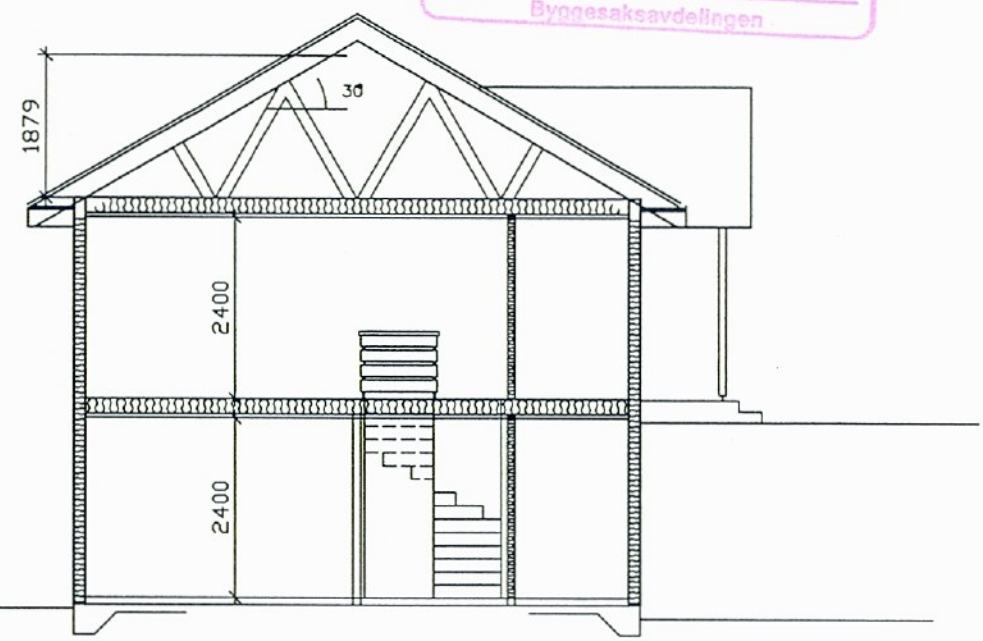


D1

SELMER bolig

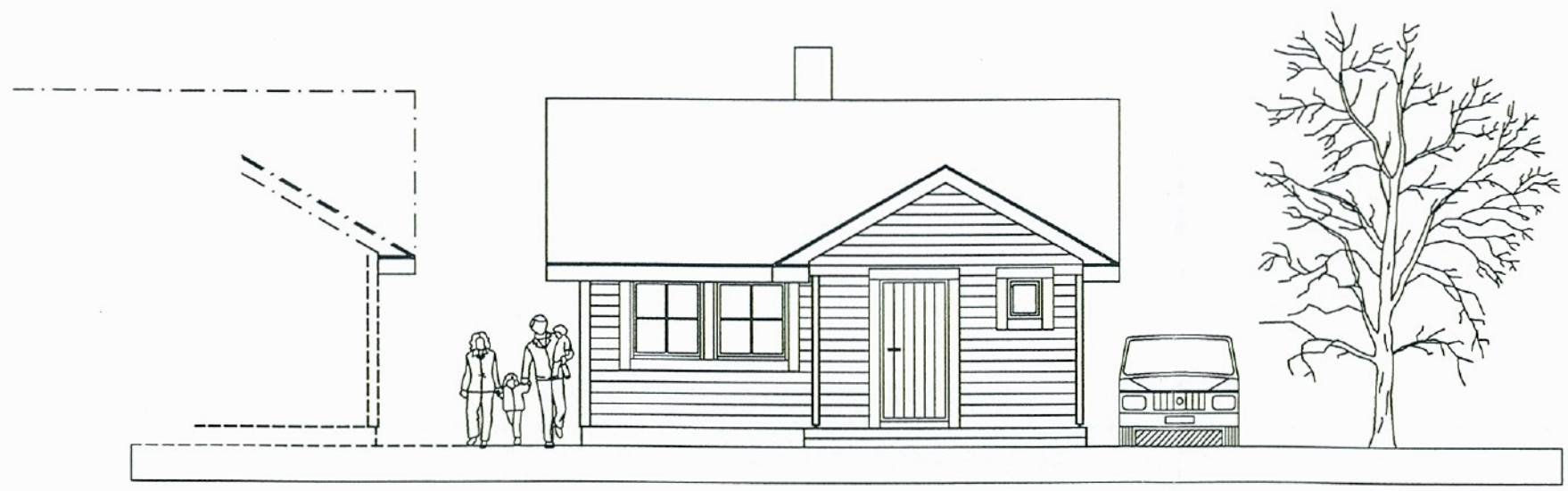
REV.	INDEX	ART.	DOKUMENT GJELDER		NOV	DATE
			BAKKEGREND BOLIGFELT HUSTYPE S5			
Date	11.05.00.	Rev./Type	TT	Skala	1:100	
GAVLER			A106			
Tegnning			Utsnitt	Drøgning		

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
 Ark.nr. _____ Dok.nr. _____
20.SEP00*00023066
 Kontor/saksbeh. _____
 Byggesaksavdelingen



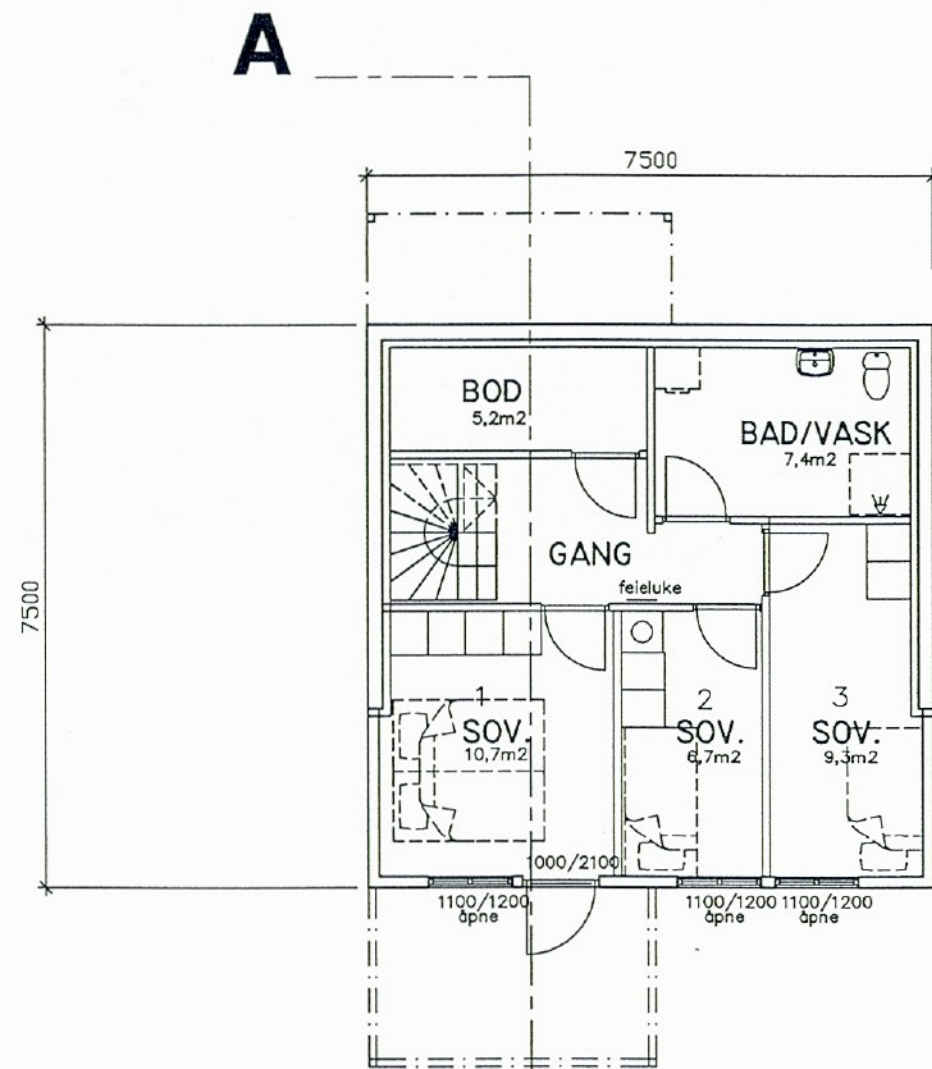
SNITT A - A

DZ

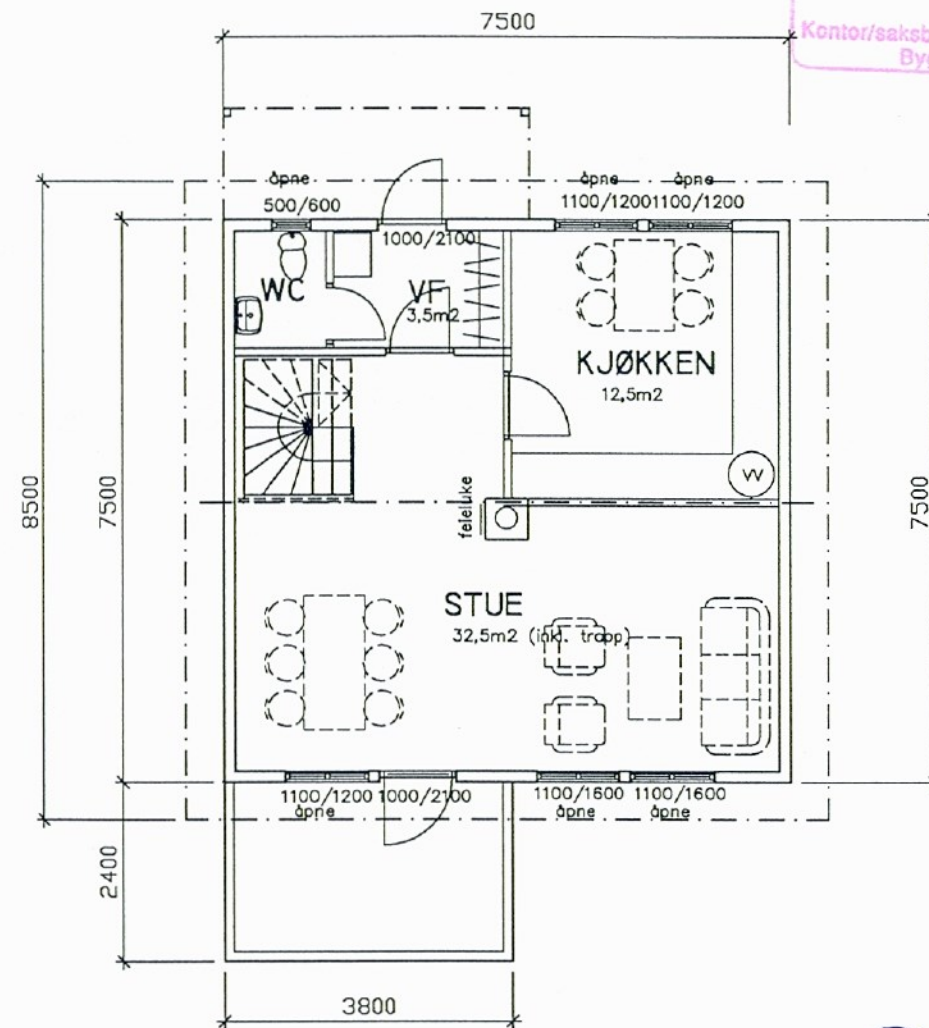


SELMER bolig

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER		DNR	DATE
BAKKEGREND BOLIGFELT , HUSTYPE S5					
Dato	11.05.00.	Rev./Type	TT	Skala	1:100
SNITT OG FASADER				Oppmåling	Arkitekt
				A105	



PLAN 1 ETASJE



PLAN 2 ETASJE

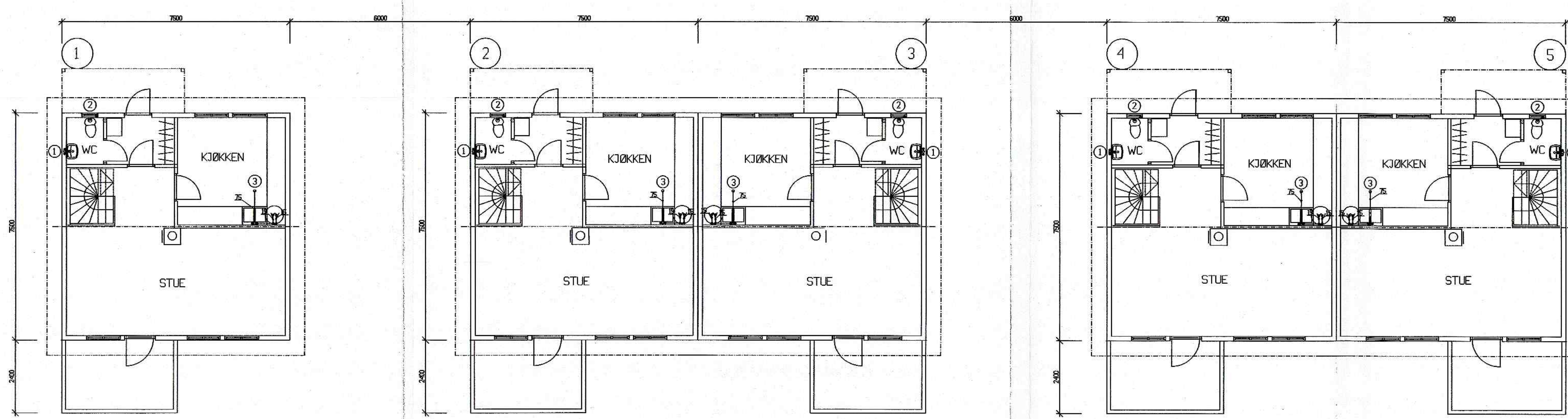
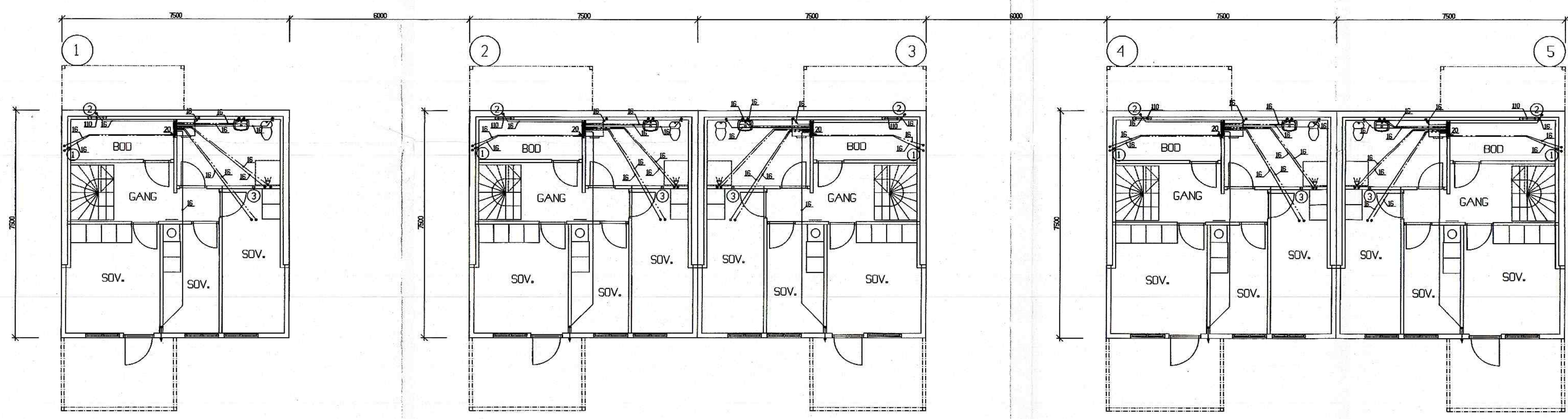
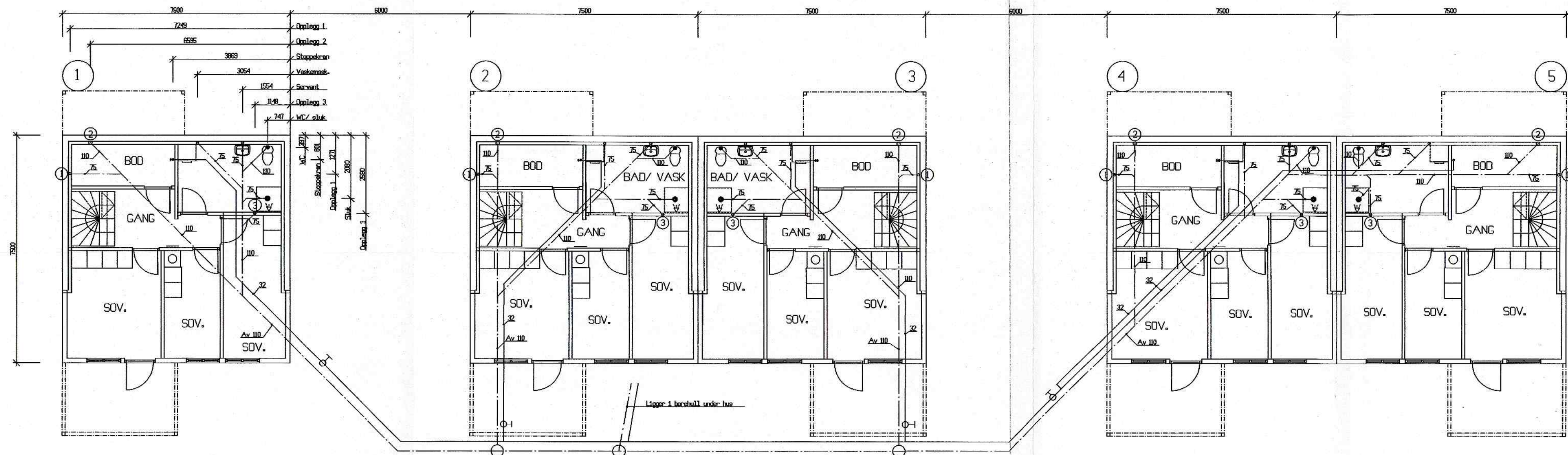
BERGEN KOMMUNE Byutvikling
 Ark.nr. _____ Dok.nr. _____
20.SEP00*00023066
 Kontor/saksbeh. _____
 Byggesaksavdelingen

D3

BRA = 106,8M2
 BA = 76,8M2

SELMER bolig

REV.	NOED.	ART.	DOKUMENT TITTEL		SKJ.	DATO
BAKKEGREND BOLIGFELT , HUSTYPE S5						
Dato	11.05.00.	Utvalgt	TT	Skisse	1:100	
PLAN 1 OG 2 ETASJE						A104
Forfatter	Utvalgt	Revisjon				



BERGEN KØI THUNE Byggeskifte
Ark. nr. _____ Del. nr. _____
20.SEP00*00023066
Kontorsaksbøl Byggesaksdeling

I 1

TEGNET AV: AL	DATO: 22.06.00	HENRY GJØEN AS <small>BYGGERE</small>	
GODKJENT:	DATO:	MALESTØKK: 1 : 100	FILETNR: BAKK8 4
Bakkegrenda leil. 1-5		TEG.NR.: 126-01	REV.:
Grunnledningsplan, 1. etg., 2. etg.		KONSTRUERT AV:	PROSJEKTLEDER:
HENVISNING:	BEREGNING:	INFO:	
Selmer Bolig			



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

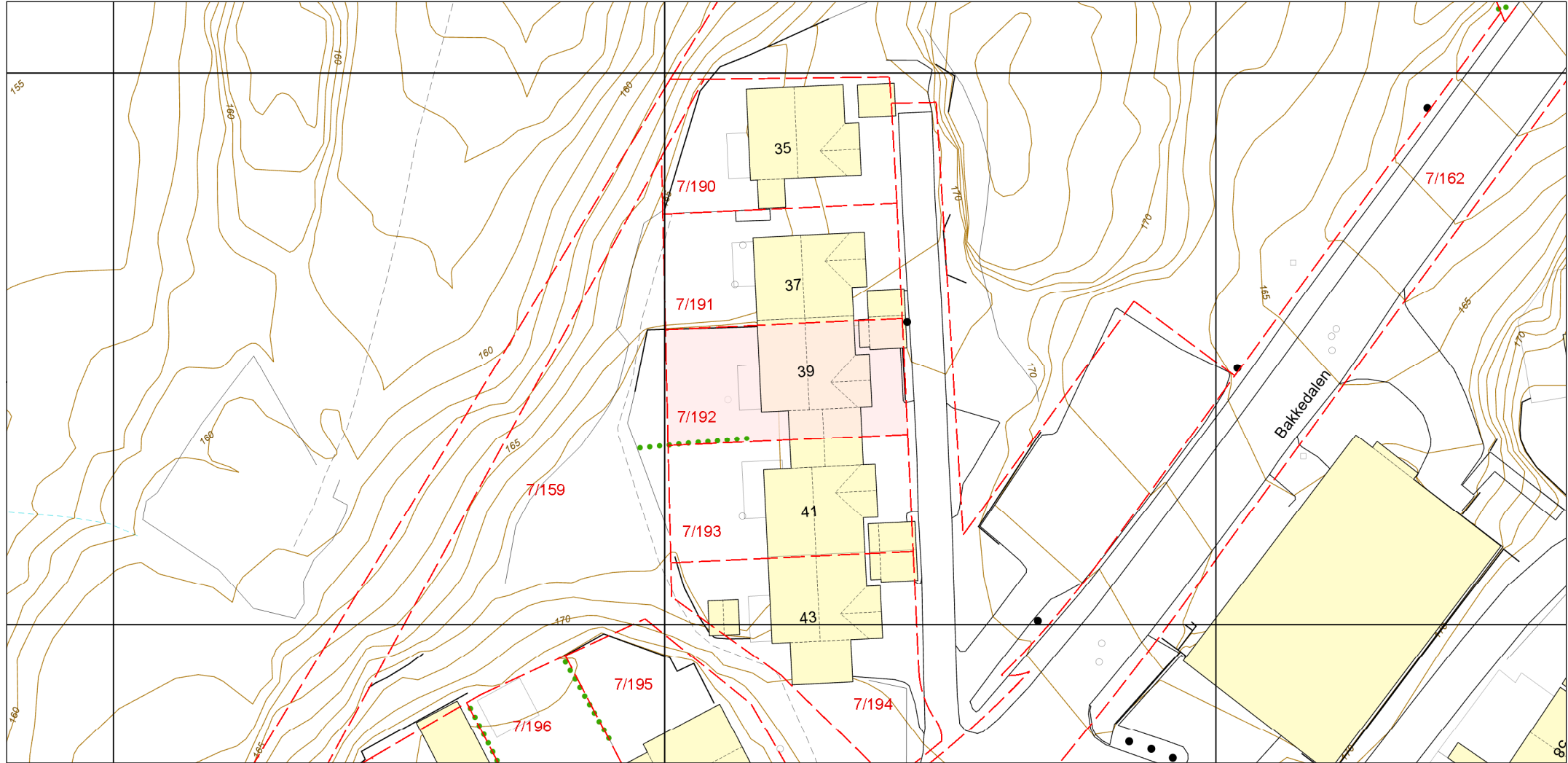
Plan- og bygningssetaten

Målestokk v/A4:1:500

Dato: 12.03.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 7/192/0/0

Adresse: Bakkedalen 39, 5225 NESTTUN



- | | | | |
|--------------------------|--------------------------|--------------------|------------|
| Eiendomsgrense - sikker | Registrert tiltak anlegg | Allé | Mast |
| Eiendomsgrense - usikker | Kulturminne | Hekk | Skap |
| Bygning | Gangveg og sti | EL belysningspunkt | Høydekurve |
| Registrert tiltak bygg | Traktorveg | EL Nettstasjon | Fastmerker |
| Fredet bygg | InnmåltTre | Ledning kum | |